RAADSVOORSTEL
ZAAKNUMMER: 07431007148

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	p.h.:
Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost: Convenant voor garantstelling Wvg	2	24 september 2024	LM

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
Openbaar – Raadsvoorstel om in te stemmen met het Convenant garantstelling Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost. Met het convenant stellen de deelnemende gemeenten zich gezamenlijk garant voor de Onrendabele top en de Bijkomende kosten in de periode dat er tussen hen nog geen definitieve overeenstemming is over de beoogde samenwerking voor de realisatie van het Regionaal Bedrijventerrein.

Beslispunten
De raad besluit:
1. In te stemmen met het Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (bijlage 2).
2. In te stemmen met de (maximale) garantstelling van € 300.000,-- , zoals omschreven in artikel 4.5 van het convenant, voor de duur van de werking van het convenant.

Inleiding
Vanwege het locatieonderzoek voor het Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost is in september 2023 door de colleges van de grondgebied-gemeenten Someren en Helmond het voorlopige voorkeursrecht Gemeenten conform de destijds geldende Wvg[1] gevestigd op de gecombineerde voorkeurslocatie Lungendonk/Varenschut. Vervolgens is op 7 december 2023 in Helmond het voorkeursrecht door de gemeenteraad bekrachtigd. In Someren heeft dit op 14 december 2023 plaatsgevonden door een geamendeerd raadsbesluit, waarin o.m. opgenomen dat:
- het Wvg-gebied Lungendonk met ca. 50 ha verkleind wordt, zodat het combineerde Wvg-gebied Lungendonk-Varenschut dan 100 ha bruto bedraagt[2];
- uiterlijk in de Somerense raad van juli 2024 een (concept) model gepresenteerd wordt, met daarin ten minste:
  - een samenwerkingsovereenkomst van de deelnemende gemeentes;
  - een exploitatiebegroting voor de planvormingsfase;
  - een organisatie-opzet.

De stuurgroep heeft besloten om de samenwerking tussen de deelnemende gemeenten tot uitdrukking te brengen het Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (bijlage 1). De werkingsduur hiervan is tot 1 juli 2025, maar de stuurgroep is van

[1] Nu hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

[2] Hoofdzakelijk om tegemoet te komen aan levende bezwaren bij inwoners van Someren, voornamelijk dat de beoogde omvang van 150 ha als niet passend bij de schaal van Someren wordt ervaren. Deze afschaling is in februari 2024 geëffectueerd waarover de raden per RIB zijn geïnformeerd (evenals bij de voorlopige Wvg-vestiging in sept. 2023 en de definitieve vestiging dec. 2023).

mening dat een eerste proeve van de samenwerkingsovereenkomst (SOK) eind 2024 beschikbaar moet zijn. Het convenant is dus enkel de voorloper van de SOK en geeft de stuurgroep de tijd om tezamen met alle stakeholders te komen tot een samenwerkings-model, inclusief een uitgewerkt governance-model en keuze voor een samenwerkingsvehikel. Daarnaast voorziet het convenant in een afsprakenkader, waarin het (financiële) risico voor elke deelnemer tot het moment van de totstandkoming van de SOK is gemaximeerd. Hierin voorziet het convenant in het eerste element wat gevraagd wordt in het concept-model in het amendement.

In 2024 is door de RBT-projectorganisatie aan de drie onderdelen uit het concept-model voor de Somerense raad gewerkt. Daarbij is geconstateerd dat voor een SOK het belangrijk is dat de kring van deelnemende partijen zich een definitief oordeel moet kunnen vormen over een aantal belangrijke zaken, zoals het beoogde profiel van het terrein, de wijze van acquisitie, het governance model, de samenwerkingsvorm en de wijze van financiering. Deze werkzaamheden zijn in volle gang, maar zullen worden meegenomen in de SOK later dit jaar. Een belangrijke reden daarvoor is dat verdere optimalisatie werkzaamheden in planologische en financiële zin benodigd zijn, maar ook afspraken met SGE en de provincie, welke gericht zijn op lastenverlichting van de projectkosten en risico reductie, vergen tijd. Op basis hiervan wordt voorzien dat duidelijkheid over de inhoud en opzet van de SOK pas in het najaar 2024 te verwachten is.

De gemeenteraad van Someren heeft op 4 juli jl. ingestemd met het in dit voorstel voorliggende en door de colleges van de Peelgemeenten getekende convenant en de daarna gekoppelde maximale garantstelling.

Doelstelling
Dit convenant vormt de opmaat naar wat moet leiden tot een SOK. Als zodanig benadrukt het convenant het samenwerkingselement tussen de zes partners (zolang de kring der participanten ook van buiten de Peelregio nog niet definitief is). Ook regelt het, in geval dat samenwerking in een regionaal bedrijventerrein niet tot stand komt, de onderlinge afspraak dat de convenant-partners zich gezamenlijk garant stellen voor de onrendabele top en bijkomende kosten vanwege aankopen die voortvloeien vanuit de Wvg-vestiging Lungendonk/Varenschut, voor wat betreft de periode dat er tussen hen nog geen SOK is. Daarmee vormt het convenant een overbruggingsregeling om de grondgebied-gemeenten comfort te bieden zolang er nog geen definitieve SOK is.

Argumenten, Kanttekeningen en risico's
1. Het convenant maakt van deelnemende partijen samenwerkende partners
Dit betekent dat de in de convenant samenwerkende partners als dragende organisaties worden gezien. Toelating van andere (uitsluitend publieke) partners[3] van buiten de Peel in de aanloop naar de SOK wordt als mogelijkheid opengehouden. Dat betekent niet dat toekomstige partijen automatisch de afspraken van dit convenant moeten volgen. Daarover moeten t.z.t. afspraken worden gemaakt.

[3] Via het POHO SGE wordt gekoerst op het ondertekenen van een intentieverklaring om aan te sluiten bij het project.

2. Nadere optimalisaties noodzakelijk voor duidelijkheid over grex-resultaat
Om tot een eerste inschatting te komen over een verwacht financieel resultaat is ingezet op een onderzoek naar een zo optimaal mogelijk uitgiftepercentage en zijn onafhankelijke grondprijsadviezen opgevraagd.
Daarnaast is uit contacten met de provincie Noord-Brabant gebleken dat men de mogelijkheden wil beschouwen te financieren met een korting op de door ons gehanteerde marktconforme rente. Besluitvorming hierover dient echter plaats te vinden langs de weg van een wensen & bedenkingen-procedure in Provinciale Staten, met een verwachte doorlooptijd tot eind van het jaar.

Door de stuurgroep zijn een aantal verdere optimalisatie taken genoemd, welke nu ambtelijk worden uitgewerkt. Dat zijn bijvoorbeeld: een gefaseerde ontwikkeling waardoor dure verwerving verder in de tijd weggezet kunnen worden, relatief duur te verwerven percelen aan de rand van de N612 onderbrengen bij het MIRT-project van een eventuele verbreding van de N612, eigenaren met dure grondposities het recht van zelfrealisatie te gunnen, en waterberging realiseren buiten het plangebied.

3. Organisatieopzet
Om tot een organisatieopzet te komen voor de fase na het convenant, is door bureau AKD geadviseerd over de geschiktheid van verschillende samenwerkingsvormen, een publiekrechtelijke samenwerking dan wel een privaatrechtelijke rechtsvorm (er wordt dieper ingegaan op de kenmerken van de verschillende typen gemeenschappelijke regelingen, de besloten vennootschap (BV), de coöperatie en de stichting). Plenaire bespreking in de stuurgroep hiervan komt aan de orde in de tweede helft van 2024, samenhangend met het uitwerken van de SOK en de begrotingsopzet.

4. Een ondertekend convenant maakt support aan grondgebied-gemeenten zichtbaar
De colleges van de Peelgemeenten hebben in mei 2024 een positief collegebesluit genomen over het convenant. Het convenant is vervolgens ondertekend door de wethouders EZ van de Peelgemeenten, waarmee voor de grondgebied-gemeenten de verlangde support voelbaar en tastbaar te gemaakt is.

5. Risico voor onrendabele top in convenant gemaximeerd
Het afwentelen van het risico van de onrendabele top als gevolg van een mogelijk stopzetten van het project wordt gemaximeerd. Dit is toegevoegd in artikel 4.5 van het convenant.

6. Niet instemmen met Convenant ondermijnd de Peelsamenwerking
Het niet ondertekenen van het convenant heeft consequenties. Op de eerste plaats komt de samenwerkingsgeest van De Peelgemeenten onder druk te staan. Het samenwerkingsverband van de Peelgemeenten, juist opgericht om gemeente-overstijgende ontwikkelingen en projecten vanuit een gezamenlijke kracht aan te kunnen gaan, zal qua geloofwaardigheid en daarmee slagkracht inboeten. Het vermogen om andere toekomstige ontwikkelingen op sub-regionale schaal via het samenwerkings-verband aan te kunnen gaan, zal sterk ondermijnd worden.

7. Convenant verwerpen is mogelijk bedrijvigheid verliezen
Op de tweede plaats brengt het niet-tekenen van het convenant verder grote risico's met zich mee. Voor de grondgebied-gemeenten kan dit gebrek aan support ertoe leiden dat de Wvg niet gecontinueerd wordt waarmee de kans een regionaal bedrijventerrein te kunnen realiseren voor de korte termijn verkeken is.
Waarschijnlijk ook voor de lange termijn daar een alternatieve oplossing voor een aaneengesloten terrein niet voorhanden lijkt te zijn (vanuit de provincie is aangeven dat een opgesplitst terrein niet tot de mogelijkheden behoort). Ondernemers kunnen door de ontstane impasse als gevolg van het verwerpen van het convenant niet op middellange termijn hun groeiplannen uitvoeren. Snelgroeiende, innovatie bedrijven zullen zo

mogelijk uit de Peelregio verdwijnen met verlies van hoogwaardige werkgelegenheid en technologie. De Peelregio blijft zo staan, of valt verder terug, en verliest daarmee de aansluiting met de Brainport-ontwikkeling.

Breder dan het benoemde aspect van de overbrugging tot een samenwerkingsovereenkomst gaat het bij het ondertekenen van het convenant onderliggend om de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein an sich, waar ondernemers van de regio De Peel en de oostflank van het SGE zich kunnen vestigen. Vooral kan hiermee ruimte geboden worden aan de groei van lokaal (stuwend) mkb bedrijven die nauw verbonden zijn met het high-tech-ecosysteem van de Brainport, in de agrarische-, bouw- en (slimme) maakindustrie. Niet alleen is dit nodig om de groei in de regionale bedrijvigheid de komende jaren en decennia te kunnen faciliteren, ook gaat hierdoor doorstroming en schuifruimte ontstaan op de lokale bedrijventerreinen t.b.v. van start-ups en bedrijven die lokaal willen uitbreiden.

De realisatie van een regionaal bedrijventerrein is een van de belangrijkste opgaves en kansen voor 'Werken' opgenomen in de ontwikkelstrategie De Peel en de belangrijkste actie voor de strategie Leef- en vestigingsklimaat in Economische Agenda De Peel 2022-2027. Door de ontwikkeling behouden we De Peel als aantrekkelijke vestigingslocatie binnen Brainport (zowel voor bedrijven als bewoners). Het convenant is een noodzakelijke stap richting de SOK en uiteindelijke realisatie van het regionaal bedrijventerrein.

8. Afschaling zorgt voor minder gustig grex-resultaat
De Somerense raad heeft in december 2023 de Wvg-Lungendonk onder voorwaarden bekrachtigd, w.o. dat het aanvankelijk gebied met ca. de helft afgeschaald wordt. Dit om tegemoet te komen aan bezwaren in de raad en onder bewoners o.a. om het beslag op flora en fauna te beperken. Het Wvg-gebied wat gehandhaafd is gebleven, ten oosten van de weg de Lungendonk, bevat daarmee de duurdere verwervingen. Hoewel niet becijferd is een bijkomend effect van de afschaling daarmee een minder gunstig grex-resultaat.

Financiën
Elke gemeente draagt jaarlijks bij aan de kosten van het proces, wat uiteindelijk leidt tot een gedragen projectorganisatie, een projectbegroting, een samenwerkingsmodel, en de inrichting van het samenwerkingsvehikel. Ook de planvorming met de daarvoor benodigde onderzoeken en ondersteuning door externe specialisten behoort daarbij. De bijdragen van € 100.000,-- per gemeente (toegezegd voor 2023, 2024 en 2025) zijn volgens de meerjarenplanning toereikend voor de gestelde procesdoelen.

De kosten die moeten worden gemaakt vanwege de aankopen van onroerende zaken vanuit de Wvg-vestiging Lungendonk/Varenschut door de grondgebied-gemeenten Someren en Helmond, vallen buiten de procesdoelen. De grondgebied-gemeenten zullen deze aankopen tot het moment van de SOK aankopen/financieren volgens hun eigen reguliere wijze. De waarden en bezittingen zullen te zijner tijd worden overgeheveld in het samenwerkingsvehikel. Daarvoor worden in de SOK de nodige afspraken opgenomen. De grondgebied-gemeenten lopen enkel risico in het geval de SOK – om wat voor reden dan ook – niet tot stand komt. In dat geval voorziet het convenant in een afrekening van de overheadkosten, welke in normale situaties niet zijn zouden zijn gemaakt. In het voorkomende geval wordt dit risico becijferd op basis van de gemaakte afspraken in het convenant. Het risico dat elke gemeente daarbij loopt is gemaximeerd tot € 300.000,-.

Het geprognosticeerde (ruwe eerste) financiële resultaat van ca. € 25 miljoen verlies behoeft nadere optimalisatie. Elke eventuele korting vanuit de provincie op de marktconforme rente met een procentpunt, levert een lastenverlichting van ca. € 6,5 miljoen op. Met de resultaten van de verdere nog openstaande optimalisaties kan dit

leiden tot een naar evenwicht tenderend grex-resultaat. Deze resultaten dienen te worden verwerkt in de definitieve projectbegroting, welke te zijner tijd tezamen met de SOK door de stuurgroep RBT begin 2025 aan de colleges wordt aangeboden voor definitieve besluitvorming tot samenwerking.

Voor de goede orde wordt benadrukt dat het voorlopig geprognosticeerde verlies in geen enkel verband staat met het risico dat een gemeente nu loopt, indien en zolang de werkingssfeer van het convenant voortduurt. Dit verlies dient op de eerste plaats nog verder te worden geoptimaliseerd en op de tweede plaats maakt het projectresultaat te zijner tijd pas deel uit van de SOK.

Planning en uitvoering
Nu er een convenant aangegaan is door de colleges, en het raadsbesluit van 4 juli jl. in Someren is genomen, werkt de stuurgroep tezamen met alle stakeholders verder aan een samenwerkingsmodel, inclusief een uitgewerkt governance model en keuze voor een samenwerkingsvehikel met rechtspersoonlijkheid. Verdere duidelijkheid over de inhoud en opzet van de SOK is pas in het najaar 2024 te verwachten.

De in het voorjaar nieuw aangetreden procesmanager werkt aan de opzet van een projectorganisatie en tevens aan de uitwerking van de overige "draaiknoppen". Tevens zet hij onderwerpen als de verwervingsstrategie en het proces ontwerp/omgevingsplan verder in gang.

Qua projectorganisatie kan nu ook gemeld worden dat er naast de bestuurlijke kartrekker Tom Oomen (wethouder Financiën, economie, duurzaamheid en vastgoed te Deurne) nu ook een tweede bestuurlijke kartrekker is: wethouder John Bankers uit Asten (portefeuille: Ruimtelijk Domein). Ook zijn er twee ambtelijke opdrachtgevers aangetreden: Robbert Halffman (gemeentesecretaris uit Deurne) en Nick Scheltens (gemeentesecretaris Geldrop-Mierlo).

Communicatie
Na de ondertekening van het convenant door de colleges van de Peelgemeenten zijn de raden per RIB hierover geïnformeerd. Externe communicatie vindt pas nu voor het eerst plaats nu de raden ook besloten hebben. Hiervoor is een persbericht opgesteld.

Bijlage(n)/ter inzage

	Naam	**Document nummer**
1.	Raadsbesluit	1007229
2.	Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost	1007167

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:
Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost: Convenant voor garantstelling WVG	24 september 2024

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 mei 2024;

gehoord het advies van de commissie Samenleving en Bestuur van 12 september 2024;

besluit:
1. in te stemmen met het Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (bijlage 2).
2. in te stemmen met de (maximale) garantstelling van € 300.000,-- , zoals omschreven in artikel 4.5 van het convenant, voor de duur van de werking van het convenant.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 24 september 2024.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk